



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



P.A. de Genestetstraat 57

3362 TE Sliedrecht

Vraagprijs: € 415.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **97 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **111 m²**

ENERGIELABEL: **A**

Kenmerken



Woonoppervlakte
97 m²



Inhoud
320 m³



Bouwjaar
1986



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	111 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 separaat toilet
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	Remeha HR combiketel uit 2019, vloerverwarming gedeeltelijk
Kozijnen	deels hout, deels kunststof
Elektra	10 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken, schuifpui, glasvezel kabel, airconditioning, 11 zonnepanelen (2020)
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	A
Parkeren	openbaar parkeren in directe omgeving
Tuinligging	achtertuin, ca. 50 m ² , westen

Algemene omschrijving

In het hart van Sliedrecht, op korte afstand van winkels, scholen en gezellige horecagelegenheden, staat deze eengezinswoning uit 1986 die je zal verrassen. Een woning die opvalt door de moderne afwerking, het comfortabele woonniveau én de fijne ligging dichtbij een park met diverse speelplaatsen en haar kindvriendelijke karakter.

Binnen ervaar je direct de prettige sfeer. Dankzij de brede schuifpui aan de achterzijde profiteert de woning van veel natuurlijk lichtinval, prachtig! De woning is voorzien van alles wat je nodig hebt aan wooncomfort, o.a. vloerverwarming op de begane grond en airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat in ieder seizoen. De woonkamer sluit mooi aan op de keuken en biedt voldoende leefruimte voor het hele gezin. Verdeeld over de verdiepingen zijn er 4 slaapkamers aanwezig. De dakkapel aan de achterzijde zorgt hierbij voor extra ruimte en licht. De badkamer is helemaal up-to-date, vernieuwd in 2021 en uitgevoerd met een inloopdouche, tweede toilet, wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming.

Buitenleven

En dan de tuin: de achtertuin ligt op het westen, waardoor je hier geniet van de middag- en avondzon. Een heerlijke plek om te ontspannen, borrelen met familie/vrienden of gezellig buiten te eten na een lange dag.

Locatie

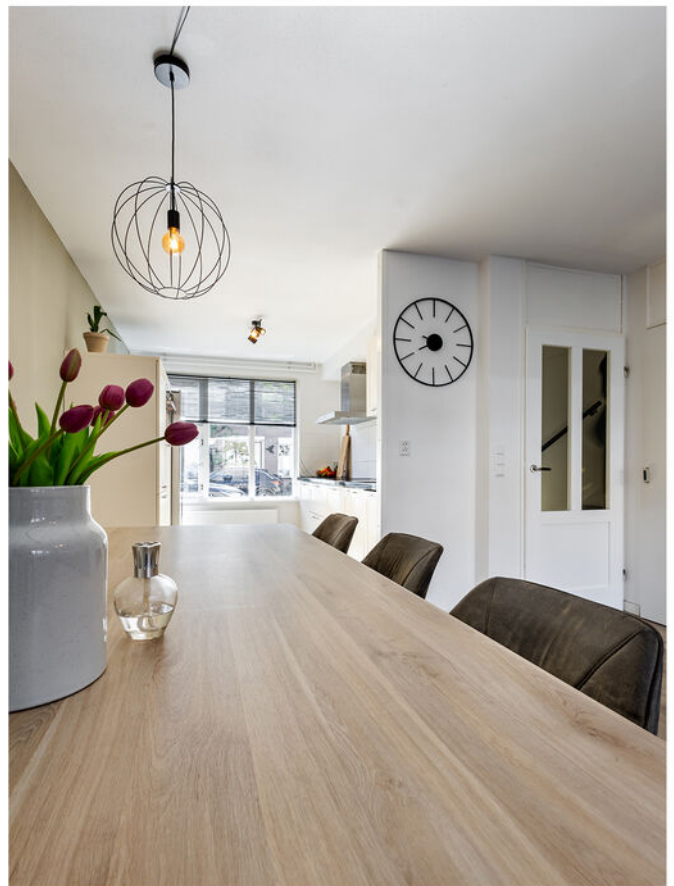
Gelegen in een aantrekkelijke woonwijk, met een park om de hoek en op korte afstand van het centrum van Sliedrecht met al haar centrumvoorzieningen, maar ook rivier de Merwede met diverse recreatiemogelijkheden ligt dichtbij. De woning beschikt over 11 zonnepanelen en energielabel A.

Een huis waar je jarenlang met plezier kunt wonen. Wanneer kom je kijken?





woonkamer





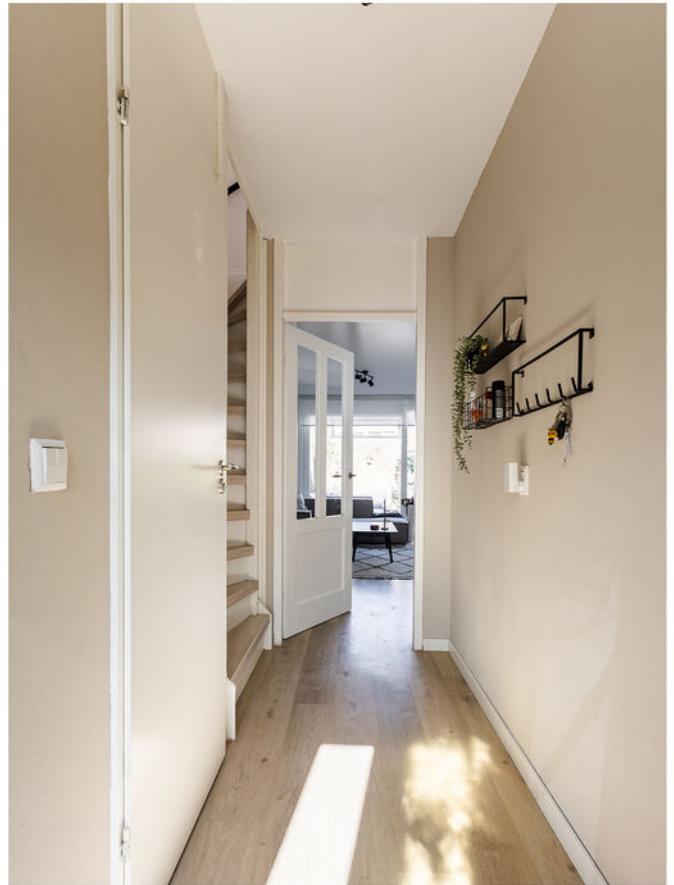
woonkamer



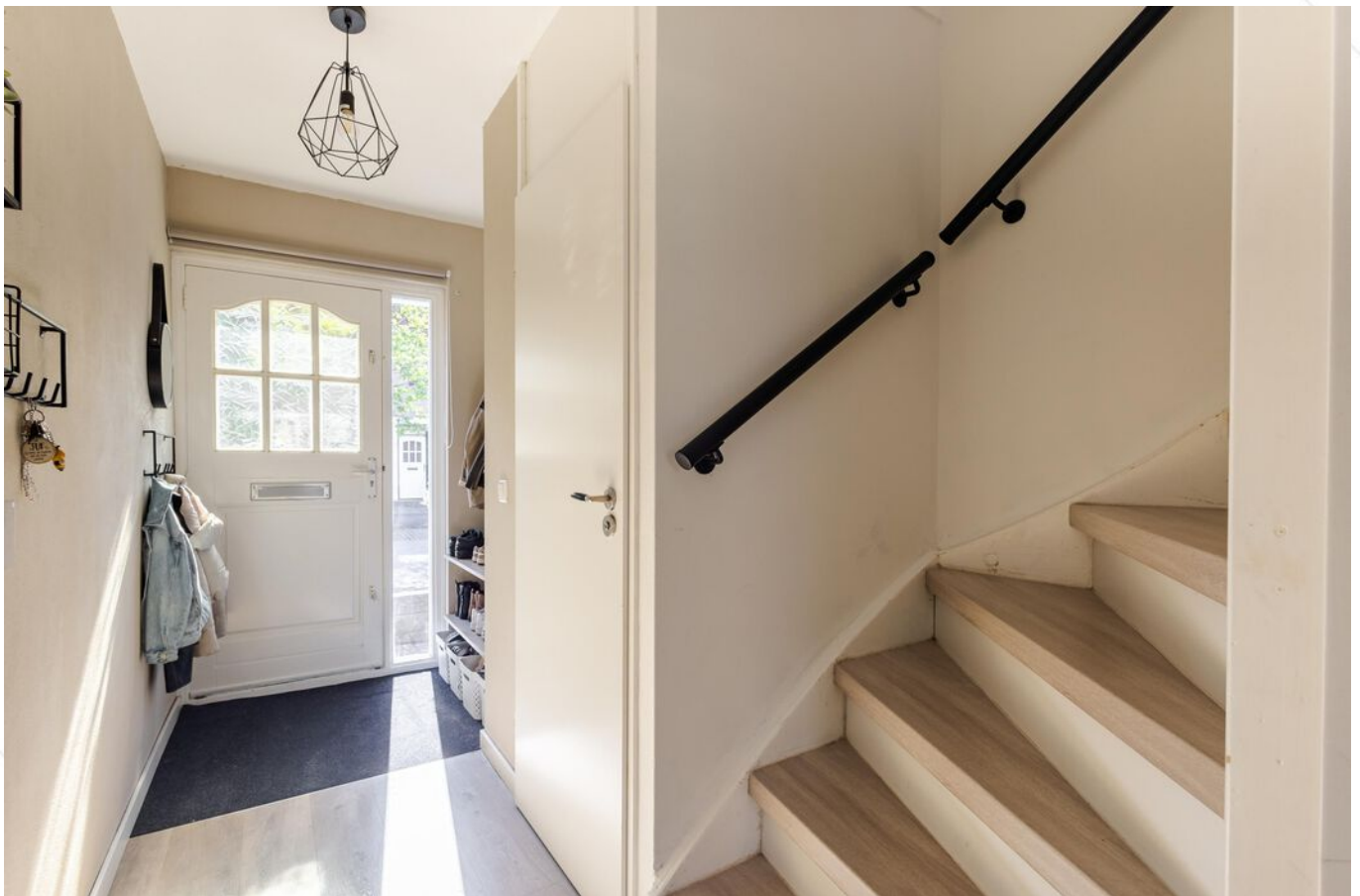


keuken





Hal en toilet



Trapopgang



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer





Overloop



Voorzolder



Slaapkamer 4





Achtertuin





Achtertuint





Straatbeeld



Omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	pvc	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - 1e verdieping - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
woonkamer	pvc	sputwerk	sputwerk	voorzien van: - trapkast - airconditioning (2024) toegang tot achtertuin met schuifpui (2020)
keuken	pvc	sputwerk / wandtegels	sputwerk	open keuken met parallel opstelling, voorzien van: - koel/vriescombinatie (los) - (combi)magnetron - vaatwasser - inductie kookplaat - afzuigkap
1e VERDIEPING				
overloop	pvc	sputwerk	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapopgang 2e verdieping
slaapkamer 1	pvc	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde, voorzien van: - airconditioning (2021) - bergruimte achter knieschotten - dakkapel
slaapkamer 2	pvc	behang	sputwerk	gelegen aan achterzijde, voorzien van: - bergruimte achter knieschotten - dakkapel
slaapkamer 3	pvc	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - wastafelmeubel - inloopdouche - 2e toilet - designradiator - vloerverwarming (elektrisch)
2e VERDIEPING				
voorzolder	laminaat	sauswerk	sauswerk	voorzien van: - cv-ketel - omvormer 11 zonnepanelen - witgoedaansluitingen - mechanische ventilatie - dakraam toegang tot 4e slaapkamer en vliering (h. 91 cm)

Afwerkstaat

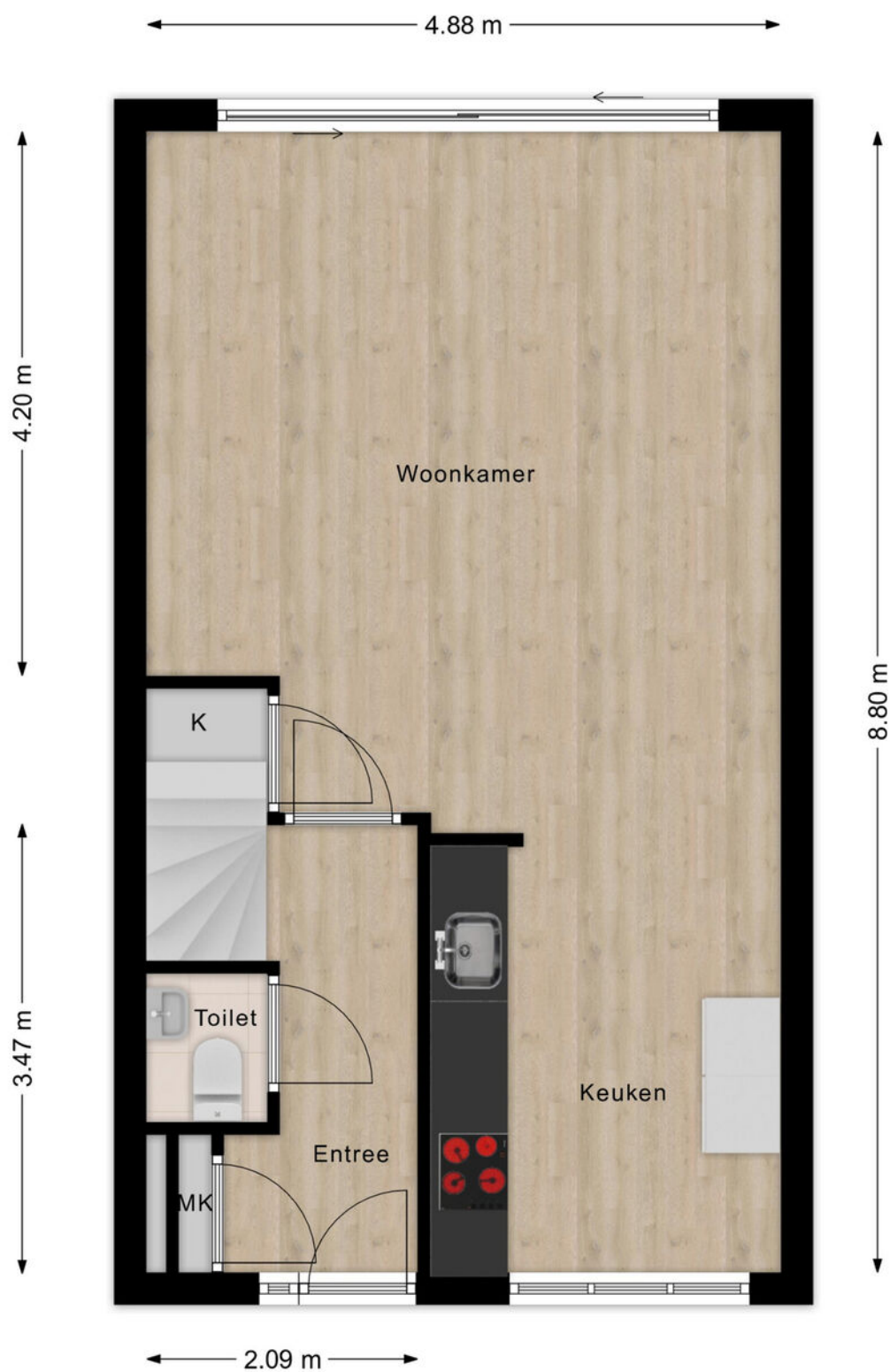
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
slaapkamer 4	laminaat	behang	sauswerk	voorzien van: - 2 dakramen - bergruimte achter knieschotten

BUITEN

achtertuin				gesitueerd op het westen, voorzien van: - sierstraatwerk - buitenzonwering - border - stenen berging - meerdere zitplekjes - achterom
------------	--	--	--	---

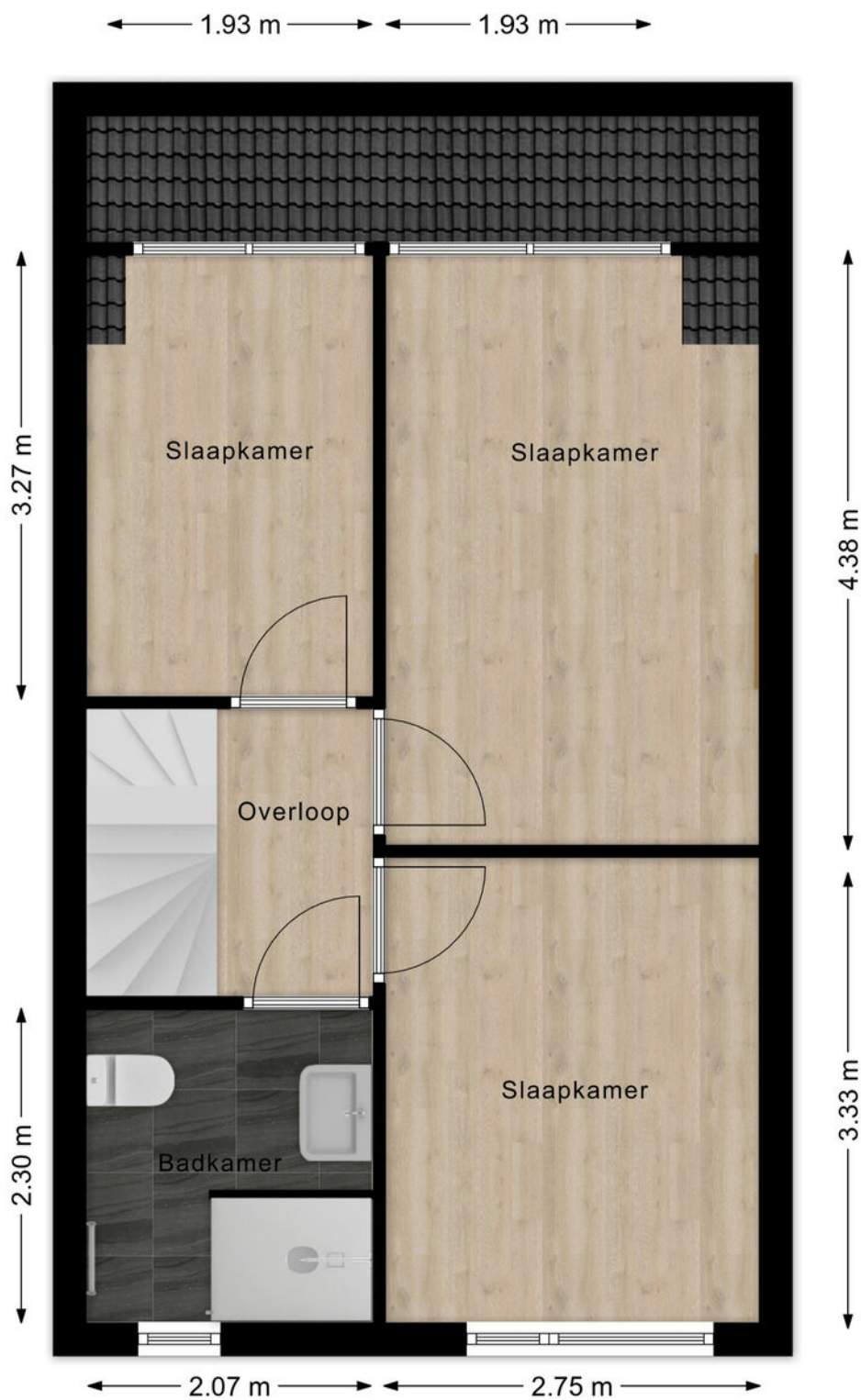
stenen berging				afmetingen ca. 3.30 x 1.90 meter voorzien van elektra-aansluiting
----------------	--	--	--	--

Plattegrond Begane grond



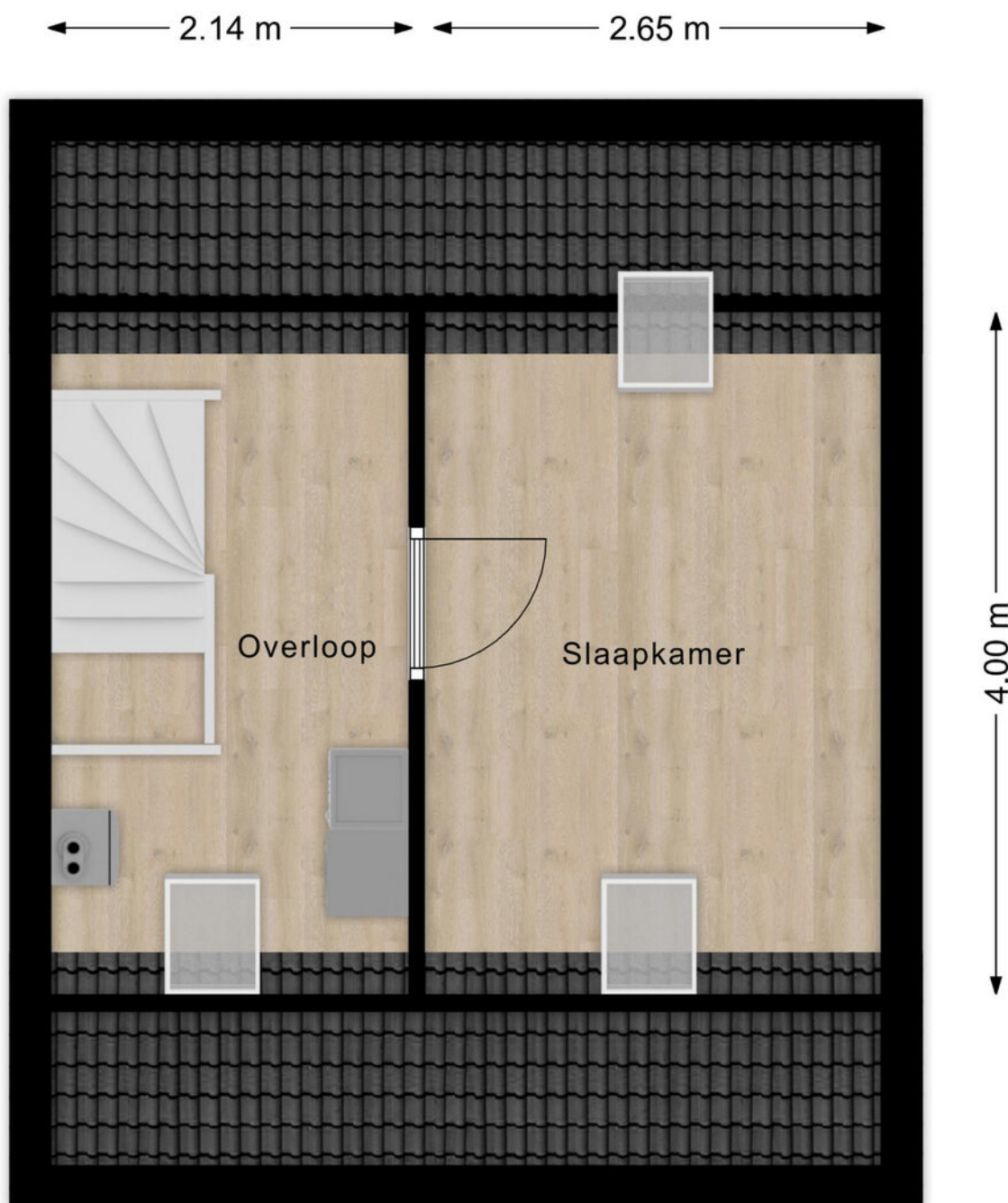
Begane grond

Plattegrond 1e verdieping



1e verdieping

Plattegrond 2e verdieping



2e verdieping


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

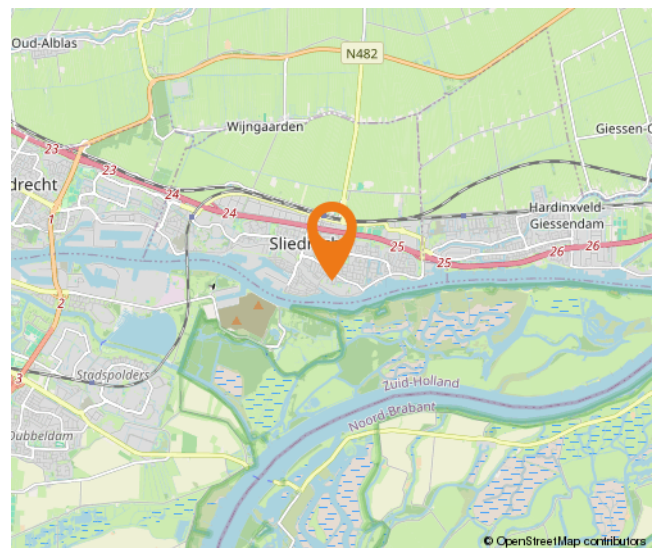
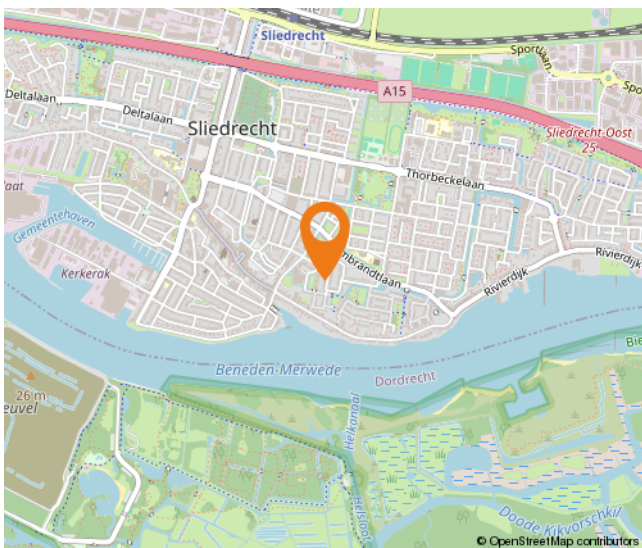
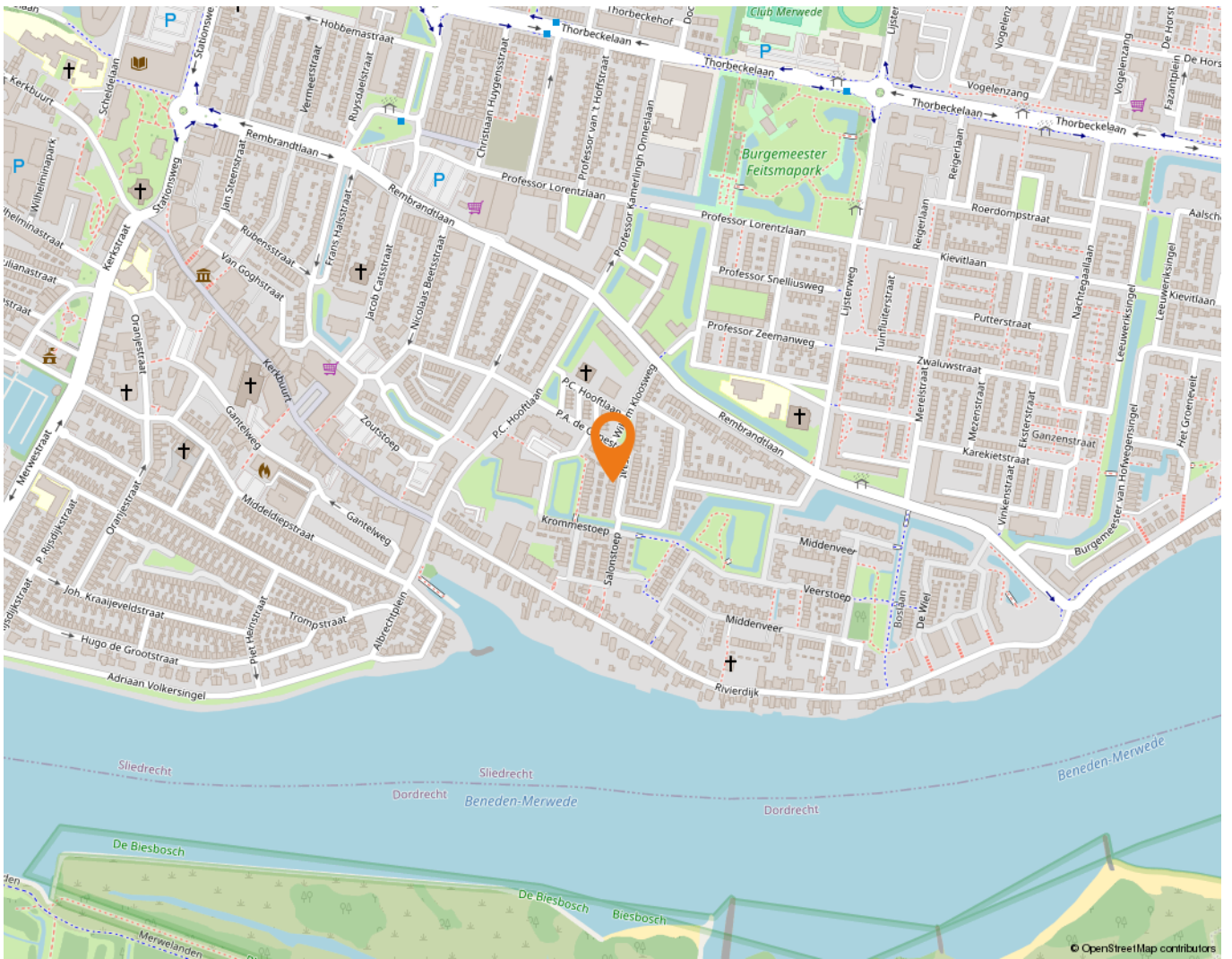
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sliedrecht</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 6106</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---

Kaarten



Wonen in Sliedrecht

Sliedrecht heeft een dorps karakter met een prettige sfeer waarbij alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Een breed aanbod aan winkels is te vinden op de Kerkbuurt en het Burgemeester Winklerplein. Iedere woensdag is hier de weekmarkt.

Sliedrecht is vanouds een Baggerdorp en heeft daarmee een geheel eigen karakter gekregen, dat goed te zien is in het dorp. Zo zijn er het Baggermuseum en het Baggerfestival, maar wie door Sliedrecht heen rijdt, zal op allerlei plekken de rijke baggergeschiedenis terug zien komen.

In dit dorp kennen velen elkaar vanuit het kerk- en/of verenigingsleven. Naast bijvoorbeeld een grote korfbal- en voetbalclub is volleybalvereniging Sliedrecht Sport de meest bekende sportclub. Van een sporthal tot en met het zwembad – sportvoorzieningen genoeg.

Dat laatste geldt ook voor scholen. Er zijn meer dan tien verschillende scholen te vinden in het Baggerdorp! Voor de allerkleinsten, in de vorm van een kinderopvang, tot aan een keur aan basisscholen en zelfs een middelbare school.

Ontspannen kan prima in de diverse parken die Sliedrecht rijk is. In het Burgemeester Feitsmapark bijvoorbeeld, het Wilhelminapark of het Doctor Willem Dreespark. Aan speeltuinen geen gebrek, waaronder een aantal natuurspeeltuinen. Wie een dagje op pad wil kan ook terecht in Sliedrecht. Wat dacht je van lekker winkelen op de woonboulevard? Wonen, ontspannen, sporten en onderwijs komen samen in één centraal gelegen dorp.

De gemeente is geografisch gunstig gelegen tussen Rotterdam, Utrecht en Breda. Binnen enkele minuten bevinden inwoners zich op snelweg A15, waarna deze steden binnen ongeveer een half uurtje te bereiken zijn. Sliedrecht heeft ook twee treinstations, langs de MerweLingelijn, waarmee naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dit betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



Hoe nu verder?



1. Bezichtiging

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft u op de hoogte van toekomstig aanbod.



2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

**Volg ons op
social media!**





Hardinxveld-Giessendam

Peulenstraat 137
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Sliedrecht

Thorbeckelaan 1
3362 BL Sliedrecht

Contact

 0184 – 670 733
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733